

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

2. A. 1.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. szeptember 23-ai ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, földszinti, 34681/0/A/5 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, 34681/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m² alapterületű (az alapító okiratban és a valóságban 26 m²), a közös tulajdonból hozzá tartozó 68/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, földszinti, utcai bejáratú irodahelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2020. február 7. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Rauf Műszaki Kft.-vel (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; adószám: 24810432-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-183546; képviseli: Maknse Beatrix). Bérelő a helyiséget virágüzlet tevékenység céljára vette bérbe.

Bérelő képviseletében Maknse Beatrix 2020. június 17. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

A helyiség a Népszínház negyedben, az 1920-as évek elején épült lakóház földszintjén helyezkedik el, utcafrontról önállóan megközelíthető. A falak festettek, vizes helyiségben és annak előterében csempézettek, a padló kerámiával burkolt, állapotuk közepes. A nyílászárók jó állapotú műanyag szerkezetű ablakok, az utcafronti nyílászáró vasráccsal ellátott. A melegvizet két darab elektromos bojler biztosítja. Az ingatlanban egy könnyűszerkezetes galéria lett kialakítva, szerkezete kevés anyagi ráfordítással elbontható. Az ingatlan önálló mérőórákkal rendelkezik.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az URBS Ingatlan Kft. (Ferenczei Nóra) készítette el 2020. július 10-én. Az ingatlan forgalmi értékét 14.300.000 Ft (550.093 Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. szeptember 8. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **14.300.000 Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

SE

A 60 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.111/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra. megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 50.000 Ft

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége: 5.440 Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva): 5.411.738 Ft

8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva): 588.797 Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 4.822.941 Ft

Forgalmi érték: 14.300.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,

b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5. § (5) bekezdésének a) és b) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

A helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34681/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, 25 m² alapterületű (alapító okirat szerint és a valóságban 26 m²) ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez. a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 14.300.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő

helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (IX.23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, földszinti, 34681/0/A/5 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő – Rauf Műszaki Kft (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; adószám: 24810432-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-183546;

képviseli: Maknse Beatrix) - részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a 34681/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, 25 m² alapterületű (alapító okirat szerint és a valóságban 26 m²), nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott 14.300.000 Ft összegű vételár közlése mellett.

- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1. pont esetében: 2020. szeptember 23., a 2. pont esetében: 2020. november 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

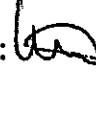
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. szeptember 14.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

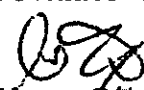
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETTERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CSUKTERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

URBS Ingatlan Kft.

1081 Budapest Népszínház utca 24. földszint iroda
Hrsz.: 34681/0/A/5
ingatlanról



Értékbecslés készült: 2020. július 10.

Helyszíni szemle időpontja: 2020. július 7.

Értékbecslés érvényessége (180 nap): 2021. január 7.

1. oldal

**Sikonya
Zoltán György**

Digitálisan aláírta:
Sikonya Zoltán György
Dátum: 2020.07.20
12:49:44 +02'00'

80

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Iroda
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	üzlet, iroda

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2020. július 7.

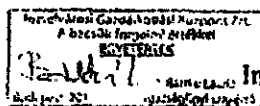
Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	14 300 000 Ft	azaz
	Tizennégymillió-háromszázezer	
	azaz Ötszázötvenezer kilnecvenhárom forint	
Fajlagos ár:	550 093 Ft	
Telektérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	1 700 000 Ft	azaz
	Egymillió-hétszázezer forint	

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Ferenczei Nóra
Ingatlan értékbcselő
Szakértői névjegyzék szám: 07782/2017

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbcselő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

2020. Szept. 08.



Sikonya Zoltán
Ingatlan értékelői üzletágvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440
3. oldal

Épület leírása

Az ingatlan a Népszínház negyedben található, földszinten lévő iroda. Természetben a Népszínház utca és a Kiss József utca sarkán lévő társasház utcai kapubejáratának, szemben állva a jobb oldalán helyezkedik el, önálló utcafronti bejáratral rendelkezik. Pince + földszint + 5 emelet szinttagolású, téglaeépítésű, magas tetős házban található. Megközelíthető a Népszínház utca a József krt. és a Rákóczi út felől. Tömegközlekedési lehetőségként metró, villamos, autóbusz és trolibusz is lehetséges. Jellemzően belvárosi, társasházi környezet, sok kisebb üzlettel. A társasház, amelyben az üzlet található közepes állapotú, közvetlenül mellette és a környező utcákban több helyen is új társasház építése van folyamatban. Parkolni az utcán lehetséges díjfizetés ellenében, korlátozott számban.

Iroda leírása

Az értékelt, tulajdoni lap szerint iroda elnevezésű helyiség közepes állapotú. A falak festettek, vizes helyiségben és annak előterében csempézett, a padló kerámiával burkolt, állapotuk közepes. A nyílászárók jó állapotú műanyag szerkezetű ablakok, utcafronti nyílászáró 1db vasráccsal ellátott. Felújításról nincs adat. Fűtése jelenleg nincs, van kettő leszerelt radiátor kiállása és van egy radiátor a WC-ben, de nincs, ami hőt adjon neki, vagyis nincs fűtése. A melegvizet 2db elektromos vízmelegítő biztosítja. Ingatlanban egy könnyűszerkezetes galéria lett kialakítva, melynek területe nem szerepel a tulajdoni lapon és a Társasházi Alapító Okiratban, szerkezete miatt kevés anyagi ráfordítással elbontható, területével nem számoltunk a becslésben. Önálló mérőórákkal rendelkezik: villany és vízóra. Az utcai lábazaton szigetelési hiányosságra utaló felázás, salétromosodás nyomai látszanak és bent az ingatlanban is látható erős ázási nyom. Jelenlegi állapotában az értékelt ingatlan, önállóként értékelve forgalomképes. Fűtetlensége a forgalomképességét nem befolyásolja.

Bérlői tájékoztatás

Az ingatlan átalakítása önálló, forgalomképes műhely/raktár üzlet egységgé megoldható, kevés anyagi ráfordítással.

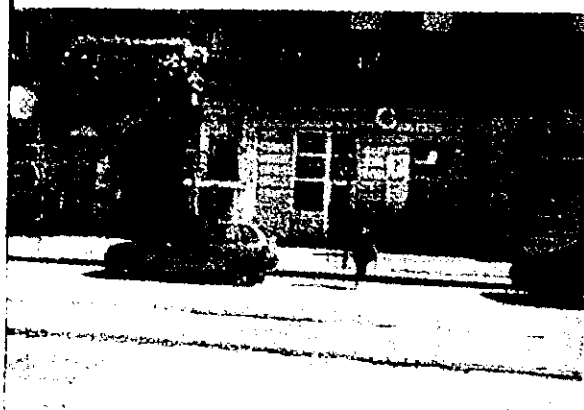
1081 Budapest Népszínház utca 24. földszint



Homlokzat



Homlokzat



homlokzat



társasház bejárat



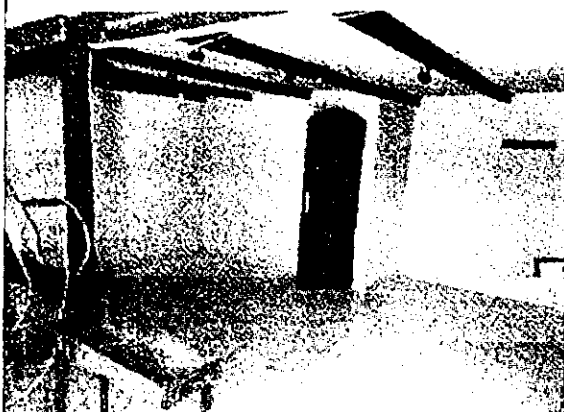
utcakép



utcakép

Képek

1081 Budapest Népszínház utca 24. földszint



Az értékelt ingatlan



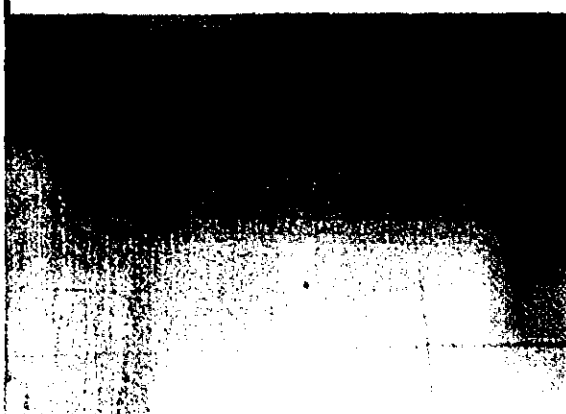
Az értékelt ingatlan



számszomok



WC előtér



WC előtér burkolat



WC

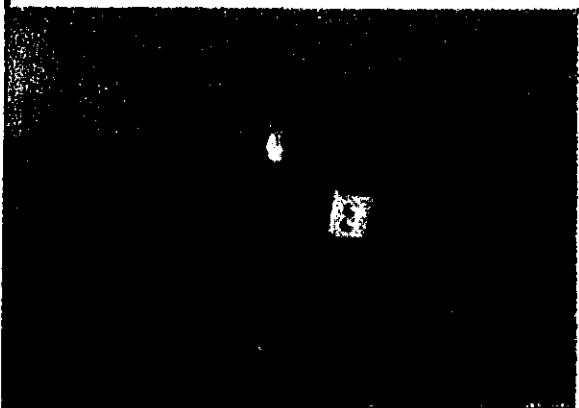
1081 Budapest Népszínház utca 24. földszint



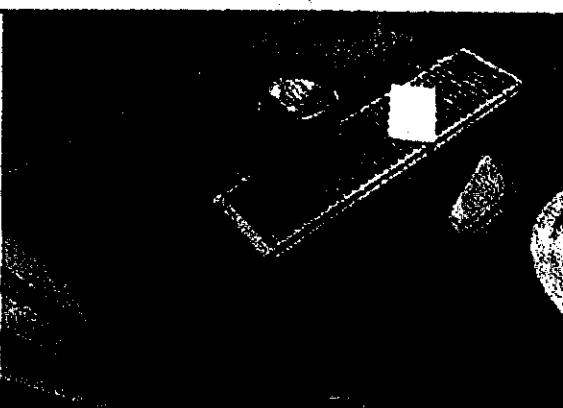
WC előtérben lévő vízmelegítő



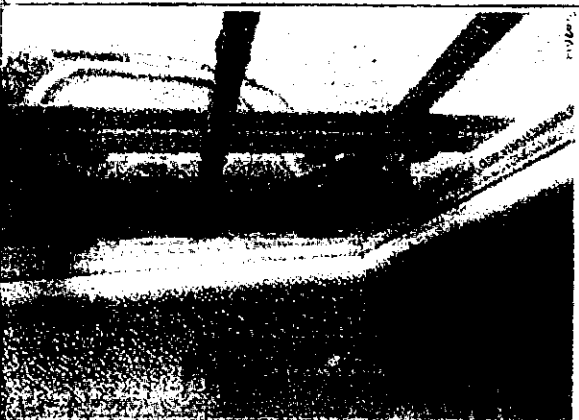
radiátor helye



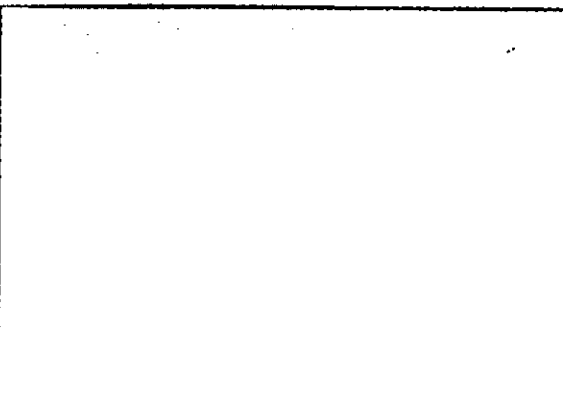
radiátor helye



WC-ben lévő radiátor



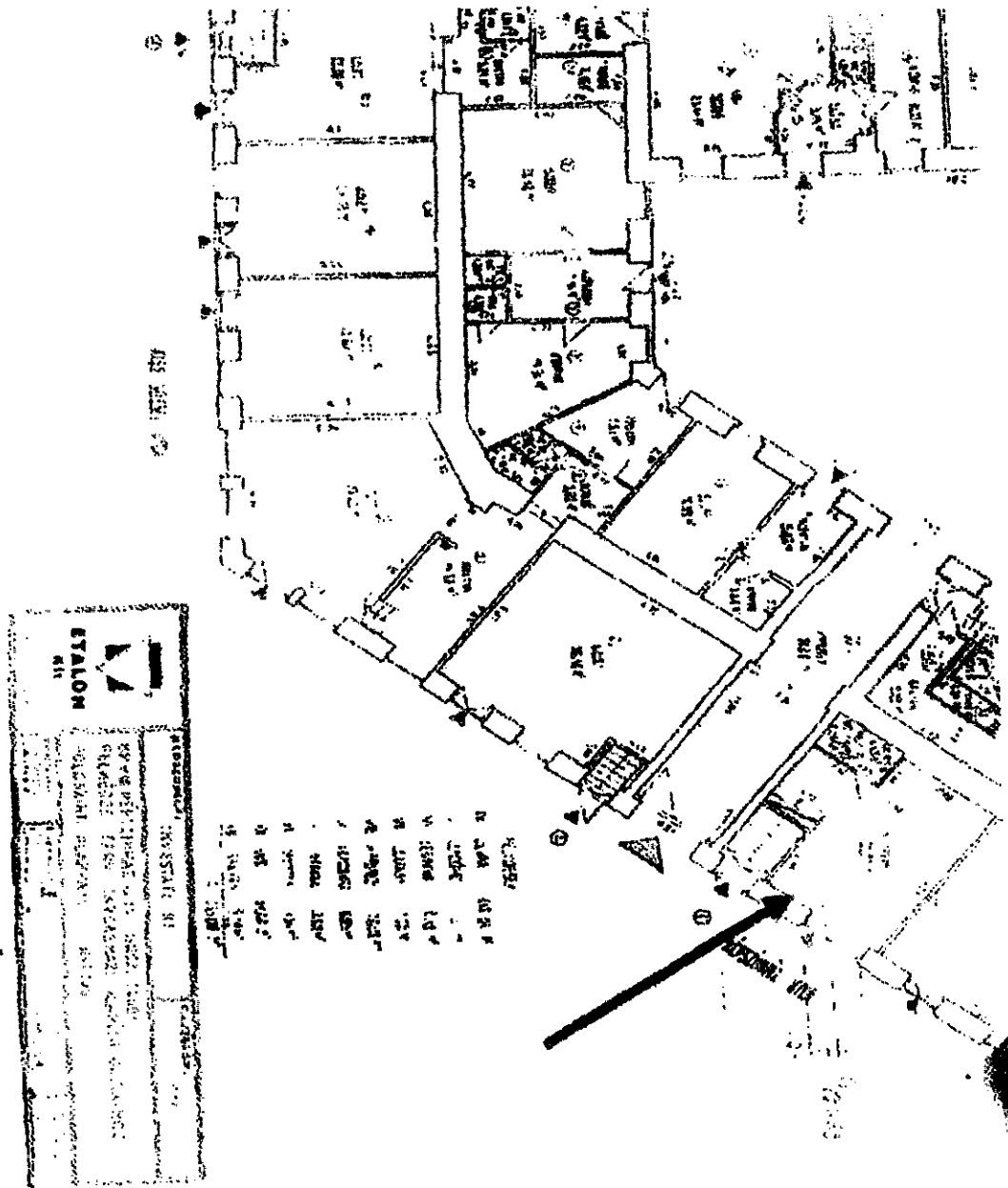
nyílászáró



844



1081 Budapest Népszínház utca 24. földszint
Bm.: 4,64m



92

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. főv. Közséfvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 200 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34681 hrsz-ú 1143 m² alapterületű - természetben Bp.VIII. Népszínház u. 24. szám alatti - ingatlan, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti

társasház

alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és előbb felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Sp 17

Közös tulajdoni illetőségek

Közös illetőségű területek

II.	Telek	1145 m ²
-----	-------	---------------------

ÖSSZESEN

III.	Pincerekoszorúk	364,02 m ²
IV.	Légakna	10,68 m ²
ÖSSZESEN		374,70 m ²

ÖSSZESEN

V.	Udvar	246,04 m ²
VI.	Lépcsőház	5,27 m ²
VII.	Légakna	2,10 m ²
VIII.	Légakna	1,05 m ²
IX.	Kocsiáthajtó	32,20 m ²
X.	Lépcsőház	6,89 m ²
XI.	Liftakna	2,60 m ²
XII.	Orsótér	1,54 m ²
XIII.	WC	44,22 m ²
XIV.	Raktár	9,09 m ²
ÖSSZESEN		316,00 m ²



Sp
16

ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád.

Telefon:



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Épület szintjei	3
Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség	Rezsiköltség	25 000 Ft/hó
Vételár	19.4 M Ft	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Alapterület	33 m ²		
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Csarnoknegyed), Vig utca 8		

Földszinti, utcáról nyíló üzlethelyiség besorolású, de akár lakás céljára is alkalmas ingatlan eladó tulajdonostól a Vig utcában, pár perc sétára mind a Blaha Lujza tértől mind a Rákóczi tértől.

A 33 nm-es ingatlan 8 nm és 16 nm-es ablakos szobából, plusz konyhából, wc-ből, zuhanyzóból áll. A kisszobában plusz 6 nm-es galéria található. Mind a két szobának utcáról nyíló bejárat van, így akár két külön üzlethelyiséggé is hasznosítható. (Mi lezártuk a kisszoba bejáratát egy gipszkarton fallal, de könnyen újra nyitható.)

Az ingatlant 2016-ban teljeskörűen, saját használatra felújítottuk. Műanyag nyílászárók, cirkólfűtés, bojler, Zala kerámia csempe, járólap és laminált padló hatású pvc burkolt került beépítésre. Wc, zuhanyzó is tartozik az ingatlanhoz.

A konyha részen minden szerelvényt kicseréltünk (víz, villany), már csak a konyhabútor hiányzik.

Az ingatlan 3,4 m-es belmagasságát kihasználva a kisszobában egy masszív, 6 m²-es fémszerkezetes galéria növeli a hasznos alapterületet. A galériát is leburkoltuk, így akár kitűnő hálószoba lehet belőle.

Riasztó rendszer is beépítésre került, ami Mufti Alarm-hoz van bekötve távfelügyeletre.

Környekről:

Az ingatlan 8. kerület szélén, a dinamikusan fejlődő, szépülő, körül közeli részén fekszik, újjépítésű társasházak szomszédságában. Közeli található a Rákóczi téri vásárcsarnok, SPAR, CBA, illetve a környéken sok üzlet, szolgáltató található, 10 perces távolságon belül szinte bármilyen beszerezhető, elintézhető.

Közlekedés:

4-6-os villamos, M2, M4-es metrók, Blaha Lujza teret érintő valamennyi busz, villamos pár perc sétával elérhető.

Az ingatlan hasznosítási lehetőségei:

- Webshop bemutatóterem, átvételi pont (mi is így használjuk)
- Környező társasházak lakóit kiszolgáló szolgáltatás, tevékenységi kör
- Olyan tevékenység, ahol fontos a belvárosi jelenlét, könnyű megközelíthetőség, de nem az átmenő forgalomtól várjuk a bevételeket
- Irodai célokra is kitűnően hasznosítható
- Lakásként is jól funkcionálhat
- Befektetőknek főnyeremény



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Építés éve	1950 előtt
Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség	Épület szintjei	3
Vétalár	21.5 M Ft	Rezsiköltség	20 000 Ft/hó
Alapterület	32 m ²	Légkondicionáló	van
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Losoncinegyed), Kálvária tér 12	Minimum bérelhető terület	nincs megadva

VIII. ker. kis ABC eladó, a Kálvária tér - Diószegi S. utca sarkánál, 28m² + 8m² állógalériázott üzlet TULAJDONJOGA, 50 éve működő-BEVEZETETT profilal, berendezéssel, beszállítói, beszerzési listával, napi jó bevétellel.

MÁS TEVÉKENYSÉGRE is hasznosítható, pl. Vendéglátás, street food, gyros, Kosmetika, fodrász, szépség stúdió stb.

Rendezett Társasház udvarán biztosított az üzletnek a mellékhelyiség, de bent is könnyen ki alakítható.

A közvetlen környék Rehabilitációja megkezdődött!

Mellette kb 100 lakásos lakóház, szemben egy lakópark építése kezdődik hamarosan.

Az üzletet, üzemeltető tulajdonosa, jelenleg a járványhelyzet miatt zárva tartja.

TEHERMENTES, AZONNAL birtokba vehető!

CSERE, kb 40m²-es nem felújítandó lakás formájában lehetséges.

Az üzlet villanyvezetékei felújításra kerültek.

Tisztasági felújítása ajánlott, padló burkolata a régi masszív "kő".

Személyesen bővebb információkat is tudok adni, hívjon és szívesen megmutatom az üzletet!

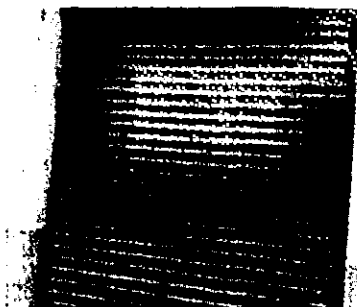
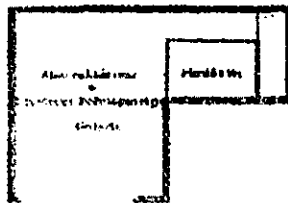


ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Bátky Csaba ingatlanreferens
(Duna House József krt. 30-32.)

Telefon

**Ajánlat****eladásra kínált ingatlan****Rozsalköltség**

10 000 Ft/hó

Típus

utcai bejáratos

Minimum bérelhető terület nincs megadva**Üzlethelyiség****Vételár**

15.9 M Ft

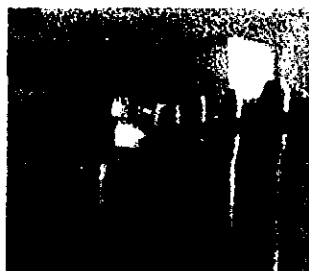
Alapterület

37 m²

Cím

Budapest, 8. kerület,
(Józsefváros –
Népszínháznegyed), Kun
utca

VIII. ker. II. János Pál Pápa tér és a Telesi tér közt, frekventált helyen, nagy üvegportál bejárattal rendelkező, elektromos ráncszattal ellátott 37 nm alapterületű, 4.5 méteres belmagasságú **üzlethelyiség** eladó. Belül teljes területen galériázott, így a hasznos alapterület meghaladja a 60 négyzetmétert. Fodrászatnak 150.000 Ft/hó-ért kivették volna, de nekünk az eladás a cél. Így több mint 10%-os éves megtérülés várható.

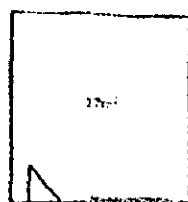


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az Ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/viii-ker-clado-uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/31583295) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Ajánlat	bérlésre kínált Ingatlan	Építés éve	1950 előtt
Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség	Köthözhető	azonnal
Bérelti díj	80 000 Ft havonta	Épület szintjei	4
Alapterület	27 m ²	Akadálymentesített	nem
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Magdolnanegyed), Bauer Sándor utca 10	Min. bérelti idő	1 év
		Légkondicionáló	nincs
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

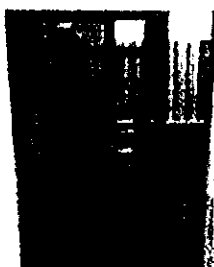
VIII. kerület, Bauer Sándor utcában, a Teleki tér (Piac, Lidl) és a Mátyás tér között rendezett, csökkentett forgalmú, parkosított utcában kiedő 27m² üzlethelyiség utcai bejáráttal. A belmagassága 3,7 m. A ház csendes, teljesen felújított külső és belső homlokzatú. Tömegközlekedéssel is jól megközelíthető. A bérelti díj tartalmazza a közös költséget és a vizet is.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/uzlethelyiseg/utcai-bejaratos-uzlethelyiseg/31500128>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2023. 07. 12.

<https://ingatlan.com/31044586/nyomtatas>

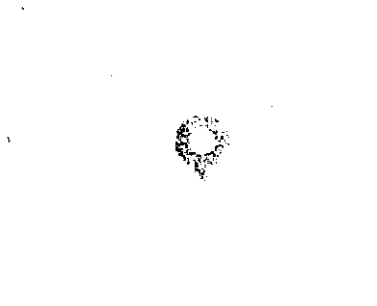


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nek a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/kiado-uzlethelyseg/utcai-bejaras-uzlethelyseg/31044586>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Telefor..



Ajánlat	bérlésre kínált ingatlan	Költhetőség	azonnal
Típus	utcai bejáratos üzlethelyiség	Rozsalköltség	15 000 Ft/hó
Bérleti díj	110 000 Ft havonta	Mín. bérlési idő	1 év
Alapterület	45 m ²	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Corvinnegyed), Horváth Mihály tér 3.		

Félszuterén, utcai bejáratú, felújított üzlethelyiség kiadó, kulcsra készen átvehető, nagyon kedvező bérlési díjjal.

Üzlettér kb 35m²
hátsó kis helység kb 6m²
hátsó kis raktár kb 3m²
hátsó WC kb 1m²

Új ablakok, új bejáratú ajtó, szeptemberben új laminált padló, polcrendszer körbe + eladópult és mennyezeti világítás.

Bérlési díj bruttó (alanyi ÁFA-mentes) 110eFt/hó + 15eFt közös ktg. (tartalmazza a szemétszállítást, korlátlan víz használat).

3 éves szerződés fix áron.

500eFt-ot kér a jelenlegi bérlő (mi hirdetjük) a lelépésért, így is nagyon megéri! Mi már kinőttük a helyet és muszáj nagyobb helyre költöznünk. Nagyon jó atmoszférája van az üzletnek, hangulatos és nem utolsó sorban a tulajdonos (bérbeadó) nagyon rugalmas és jófej.



Tipp: Ha a hirdetés férekevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31247608/nyomtatas>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.